
SMLOUVA O PRÁVU STAVBY

ZOO a zámek Zlín – Lešná, příspěvková organizace,

Lukovská 112, 763 14 Zlín 12

IČ:00090026 , DIČ: CZ00090026

Zastoupená: Ing. Romanem Horským, ředitelem

Bankovní účet vedený u ČSOB, a.s.: 279119390/0300

Organizace je zapsána u Krajského soudu v Brně oddíl Pr vložka č. 2108

(dále jen „**povinný**“)

A

ZLIN FOOD s.r.o., se sídlem nám. T. G. Masaryka 1281, 760 01 Zlín,

IČO: 19209983

Zastoupená jednatelekou Martinou Kraváčkovou

Organizace je zapsána u Krajského soudu v Brně oddíl C vložka č. 133518

(dále jen „**oprávněný**“)

(povinný a oprávněný společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
v souladu s ustanovením § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
tuto smlouvu o právu stavby (dále jen „**smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Povinný je provozovatelem Zoologické zahrady Zlín (též známé jako ZOO Zlín), a to včetně staveb a pozemků, které se v zoologické zahradě nachází či k ní přináležejí, když tyto stavby a pozemky jsou ve správě povinného na základě zřizovací listiny č. 1539510091 ze dne 29. 6. 2001 a dodatku ke zřizovací listině č. 1 ze dne 3. 9. 2009, vlastníkem nemovitostí je Statutární město Zlín.

Povinný má takto ve správě i pozemek p.č. 1583/4 v k.ú. Štípa.

- 1.2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku číslo 2060 - 56/2025, který je připojen k této smlouvě jako její součást a **Příloha č. 1**, a touto smlouvou se od pozemku uvedeného v ustanovení **odst. 1.1.** tohoto článku smlouvy odděluje pozemek označený nově jako parcela parc. č. 1583/10 o výměře 36 m² (dále jen „**povinný pozemek**“).
- 1.3. Oprávněný má v úmyslu na povinném pozemku umístit bistro (dále jen „Přídavná stavba“), přičemž stavba bude sloužit pro provoz restauračního zařízení nacházející se v ZOO Zlín s názvem „Kookabura“. Charakter Přídavné stavby je znázorněn ve výkresu, který je připojen k této smlouvě jako její součást a Příloha č. 2.
- 1.4. Povinný prohlašuje, že není jakkoli omezen ve svých dispozičních právech s povinným pozemkem, zejména je bez dalšího oprávněn zřídit právo stavby podle této smlouvy, přičemž právo stavby bylo schváleno i Radou města Zlína na jednání konaném dne 4. 11. 2024. Povinný se zavazuje zajistit, aby po dobu trvání práva stavby zřízeného na základě této smlouvy nepozbyl užívací právo k povinnému pozemku, aby k tíži povinného pozemku nevzniklo žádné další právo třetí osoby nebo omezení vlastnického práva, které by bylo způsobilé omezit oprávněného při výkonu jeho práv vyplývajících z práva stavby anebo zapříčinit pozbytí práva stavby oprávněným.

II.

Právo stavby

- 2.1. Povinný touto smlouvou zřizuje právo stavby, které je blíže popsáno v ustanovení **čl. I.** této smlouvy, a to ve prospěch oprávněného.
- 2.2. Právo stavby se zřizuje k povinnému pozemku (k tíži povinného pozemku).
- 2.3. Obsahem práva stavby je především právo oprávněného mít na povinném pozemku umístěnu Přídavnou stavbu, tuto zde provozovat, udržívat a opravovat (včetně modernizace), či měnit a rovněž neomezené právo vstupu a vjezdu na povinný pozemek. Případnou modernizací či změnou nemůže být měněn charakter Přídavné stavby, ani její funkční využití.

Stavba může mít maximální půdorysné rozměry odpovídající velikosti rozměrů uvedených v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 2.4. Povinný je povinen zdržet se umísťování staveb a vysazování trvalých porostů na povinném pozemku.
- 2.5. Oprávněný právo stavby přijímá a s jeho zřízením souhlasí.
- 2.6. Právo stavby se zřizuje na dobu jednoho roku ode dne, kdy bude právo stavby vloženo do katastru nemovitostí.

- 2.7. Pokud oprávněný před uplynutím doby jednoho roku, sjednané v ustanovení **odst. 2.6.** tohoto článku smlouvy, sdělí povinnému, že má zájem na prodloužení doby trvání práva stavby a pokud bude trvat nájemní vztah založený mezi oprávněným a povinným nájemní smlouvou ze dne 30. 12. 2021 (dále jen „Nájemní smlouva“), prodlouží se doba trvání práva stavby o další bezprostředně následující jeden rok. Stavební plat se zvýší o průměrnou roční míru inflace za rok, který předchází roku, v němž dojde k prodloužení práva stavby.

Takto lze prodloužit právo stavby opakovaně. Právo na prodloužení doby trvání práva stavby zaniká, pokud zanikne nájemní vztah založený Nájemní smlouvou.

Sdělí-li však oprávněný povinnému, že má zájem na prodloužení práva stavby o dobu kratší než jeden rok, prodlouží se právo stavby o tuto kratší dobu, sdělenou povinnému ze strany oprávněného. Takto lze právo stavby prodloužit pouze jednou.

Oprávněný a povinný si vzájemně poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby došlo k zápisu prodloužení doby trvání práva stavby do katastru nemovitostí (například podpisem potřebného souhlasného prohlášení či uzavřením nezbytného dodatku k této smlouvě).

- 2.8. Pokud oprávněný před uplynutím doby jednoho roku, sjednané v ustanovení **odst. 2.6.** tohoto článku smlouvy, sdělí povinnému, že má zájem na zkrácení doby trvání práva stavby, zavazují se oprávněný a povinný uzavřít dohodu o zrušení práva stavby, jenž nabude účinnosti k datu požadovanému oprávněným.

III.

Stavební plat

- 3.1. Povinnému náleží stavební plat ve výši 9.000,-- Kč (slovy: *devět tisíc korun českých*) ročně.
- 3.2. Povinnost hradit stavební plat vznikne oprávněnému dnem vydání kolaudačního souhlasu příslušné stavby na povinném pozemku (popř. dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, pokud bude vydáno namísto kolaudačního souhlasu) a zanikne dnem, kdy oprávněný přestane být provozovatelem zařízení „Kookabura“, popř. dnem zániku práva stavby, pokud tato skutečnost nastane dříve.
- 3.3. Stavební plat za kalendářní rok bude zaplacen nejpozději do 30 dnů poté, kdy dle odst. 3.2 vznikne oprávněnému povinnost hradit stavební plat.
- 3.4. Stavební plat bude hrazen bezhotovostně na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který povinný písemně sdělí oprávněnému.

IV.

Součinnost k výstavbě a k odstranění stavby

- 4.1. Povinný rovněž souhlasí, aby v průběhu realizace stavby na pozemku byly části jakýchkoli (sousedních) pozemků ve vlastnictví povinného využity k dočasnému zřízení staveniště a ke zřízení dočasných cest sloužících k dopravě všech součástí stavby na staveniště (společně dále jen „**staveniště**“), a to v souladu s pravomocným stavebním povolením. Oprávněný se zavazuje, že bude pozemky využívané pro zřízení staveniště šetřit a využívat pouze v nezbytném rozsahu a po nezbytně nutnou dobu. Po skončení prací je oprávněný povinen části pozemků ve vlastnictví povinného dotčené staveništěm uvést do předchozího stavu nebo do stavu, který odpovídá předchozímu způsobu užívání, pokud není touto smlouvou či smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 4.2. Případná úplata za využití pozemků ve vlastnictví povinného ke zřízení dočasného staveniště je zahrnuta ve stavebním platu.

V.

Zákaz zcizení a zatížení

- 5.1. Smluvní strany se dohodly na zřízení zákazu zcizení a zatížení ve prospěch oprávněného a k tíži povinného pozemku.
- 5.2. Povinný není, bez předchozího písemného souhlasu oprávněného, oprávněn:
- (a) prodat, převést nebo jinak zcizit povinný pozemek nebo jeho část nebo spoluvlastnický podíl na povinném pozemku, s výjimkou jeho zcizení oprávněnému; a/nebo
 - (b) zřídit jakékoliv další zatížení nebo jiné věcné nebo obligační právo k povinnému pozemku nebo k její části anebo ke spoluvlastnickému podílu na povinném pozemku.
- (dále jen „**zákaz zcizení a zatížení**“).
- 5.3. Zákaz zcizení a zatížení se tímto zřizuje v zájmu oprávněného jako věcné právo s věcně právními účinky podle ustanovení § 1761 občanského zákoníku.
- 5.4. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává bezplatně k zajištění povinnosti povinného nezcizit a nezatížit nemovitost bez předchozího písemného souhlasu oprávněného, kterážto povinnost vyplývá pro povinného z této smlouvy.
- 5.5. Zákaz zcizení a zatížení je sjednáván na dobu trvání práva stavby, zřizovaného touto smlouvou.
- 5.6. Oprávněný se současně zavazuje udělit **souhlas se zcizením či zatížením pozemku ve prospěch jakéhokoliv právního nástupce povinného**, a to za podmínky, že s tímto právním nástupcem bude mít oprávněný uzavřeny totožné smlouvy o právu stavby a o zřízení věcného břemene, jako s povinným, kdy se povinný zavazuje u případného právního nástupce ve smyslu ust. § 1769 věta druhá OZ, takové uzavření smlouvy zajistit.

VI.

Řízení před katastrálním úřadem

- 6.1. Oprávněný se zavazuje podat neprodleně po uzavření této smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad práva stavby a zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí a uhradit správní poplatek s tím spojený.
- 6.2. Pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad či k jeho doplnění nebo k vysvětlení či prokázání jakékoliv skutečnosti potřebné pro povolení vkladu práva stavby nebo zákazu zcizení a zatížení dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany neprodleně (nejpozději do pěti (5) pracovních dnů) této výzvy uposlechnout a poskytnout veškerou součinnost katastrálnímu úřadu tak, aby tento mohl co nejdříve rozhodnout o povolení vkladu práva stavby nebo zákazu zcizení a zatížení dle této smlouvy ve prospěch oprávněného. V případě zastavení řízení o povolení vkladu anebo v případě zamítnutí návrhu na vklad se strany zavazují podat neprodleně návrh na vklad práva stavby a zákazu zcizení a zatížení ve prospěch oprávněného opětovně s odstraněním veškerých vad, které vedly k zamítnutí návrhu na vklad anebo k zastavení řízení (včetně případného opětovného uzavření této smlouvy), a to i opakovaně, dokud práva stavby a zákazu zcizení a zatížení nebudou zapsány do katastru nemovitostí ve prospěch oprávněného.

VII.

Zánik práva stavby

- 7.1. Smluvní strany pro případ prodlení oprávněného s úhradou stavebního platu delší než šest měsíců, kdy současně povinný oprávněného kdykoli v průběhu prodlení s úhradou stavebního platu písemně na prodlení upozornil a vyzval jej k úhradě dosud neuhrazeného stavebního platu a uplynula dvou měsíční lhůta od prokazatelného odeslání této písemné výzvy oprávněnému, sjednávají právo povinného od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy ze strany povinného a zániku práva stavby se zavazuje oprávněný poskytnout povinnému součinnost za účelem uvedení zápisu ve veřejném seznamu do souladu se skutečným stavem. Pokud takovou součinnost neposkytne, odpovídá za škodu tím povinnému způsobenou.
- 7.2. Oprávněný se zavazuje, že nejpozději do konce třetího (3.) měsíce následujícího po měsíci, v němž dojde k zániku práva stavby, zajistí odstranění stavby z povinného pozemku a uvedení povinného pozemku do náležitého stavu, pokud se s povinným nedohodne tak, že stavba přechází do vlastnictví povinného.

Právo volby, zda má dojít k odstranění stavby, nebo převodu stavby do vlastnictví

povinného, přináleží povinnému. Pokud povinný nesdělí svou volbu oprávněnému do konce měsíce, následujícího po měsíci, v němž dojde k zániku práva stavby, má se za to, že oprávněný je povinen stavbu odstranit.

V případě nepříznivých klimatických podmínek (např. snůh, promočený či rozbahněný terén) se výše dohodnutá lhůta přiměřeně prodlouží. Ustanovení **odst. 4.2 a 4.3** této smlouvy se použijí přiměřeně.

- 7.3. Pokud povinný zvolí, že stavba má přejít do jeho vlastnictví, bude kupní cena vypočtena takto: oprávněný vyčíslí a doloží náklady na vybudování Přídavné stavby, přičemž za každý rok trvání práva stavby bude takto vyčíslená částka snížena o 1/5 a bude představovat kupní cenu Přídavné stavby. Pokud bude právo stavby trvat déle než 5 let, bude Přídavná stavba převedena do vlastnictví povinného bezplatně. Náklady na vybudování Přídavné stavby doloží oprávněný povinnému do 30 dnů poté, kdy dle odst. 3.2 vznikne oprávněnému povinnost hradit stavební plat a oprávněný a povinný po odsouhlasení důvodně vynaložených nákladů sepiší souhlasné prohlášení o výši nákladů.
- 7.4. Pokud však důvodem zániku práva stavby je odstoupení od této smlouvy vlastníkem pozemků (povinným) pro případ prodlení oprávněného s úhradou stavebního platu delší než šest měsíců, kdy současně povinný oprávněného kdykoli v průběhu prodlení oprávněného s úhradou stavebního platu písemně na prodlení upozornil a vyzval jej k úhradě dosud neuhrazeného stavebního platu a uplynula dvou měsíční lhůta od prokazatelného odeslání této písemné výzvy stavebníkovi, činí úplata za převod stavby (Přídavné stavby) 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká).
- 7.5. Povinný se zavazuje, že v budoucích řízeních o odstranění Přídavné stavby (případně jiných obdobných řízeních), nepodnikne žádné kroky, které by znemožnily či oddálily řádné odstranění Přídavné stavby.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při odstraňování veškerých nesrovnalostí, komplikací, neshod či překážek, které by mohly být způsobily narušit plnění této smlouvy. V této souvislosti se smluvní strany zavazují řešit veškeré sporné otázky a problémy, které případně vyvstanou v rámci realizace této smlouvy, v první řadě jednáním na základě dobré vůle dosáhnout oboustranně přijatelného řešení.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že oprávněný nemá předkupní právo k povinnému pozemku. Tato skutečnost bude příslušným způsobem zapsána do katastru nemovitostí.

- 8.3. Tato smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení a zbývajících jedno (1) vyhotovení bude sloužit pro potřebu řízení před katastrálním úřadem. Veškeré změny této smlouvy lze učinit pouze ve formě písemných dodatků.
- 8.4. Tato smlouva vzniká a nabývá účinnosti podpisem poslední ze smluvních stran, resp. osobou oprávněnou za ni jednat.
- 8.5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy bude neplatné či nevymahatelné nebo se neplatným či nevymahatelným stane, bude od ostatních ustanovení této smlouvy plně oddělitelné a nikterak neovlivní platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy a povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní strany v takovém případě uzavřou smlouvu, kterou bude neplatné či nevymahatelné ustanovení platně nahrazeno tak, aby obsah tohoto ustanovení byl v nejvyšší možné míře totožný s příslušným ustanovením této smlouvy.
- 8.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, a to konkrétně:

A) **Příloha č. 1** – Geometrický plán.

Na důkaz projevu své vážné, svobodné a pravé vůle být vázány ustanoveními této smlouvy, se kterými se tímto seznámily a plně jim porozuměly, k ní strany připojují své podpisy.

Ve Zlíně dne 7. 8. 2025

Ve Zlíně dne 11. 8. 2025

Ing. Roman Horský, ředitel

Martina Kraváčková, jednatelka